

Bleichstraße, Rathausstraße, Pichterichstraße, Mühlstraße und Sulm 2. Änderung

Bebauungsplan

und Erlass der örtlichen Bauvorschriften

Plan Nr.: 04.01/2

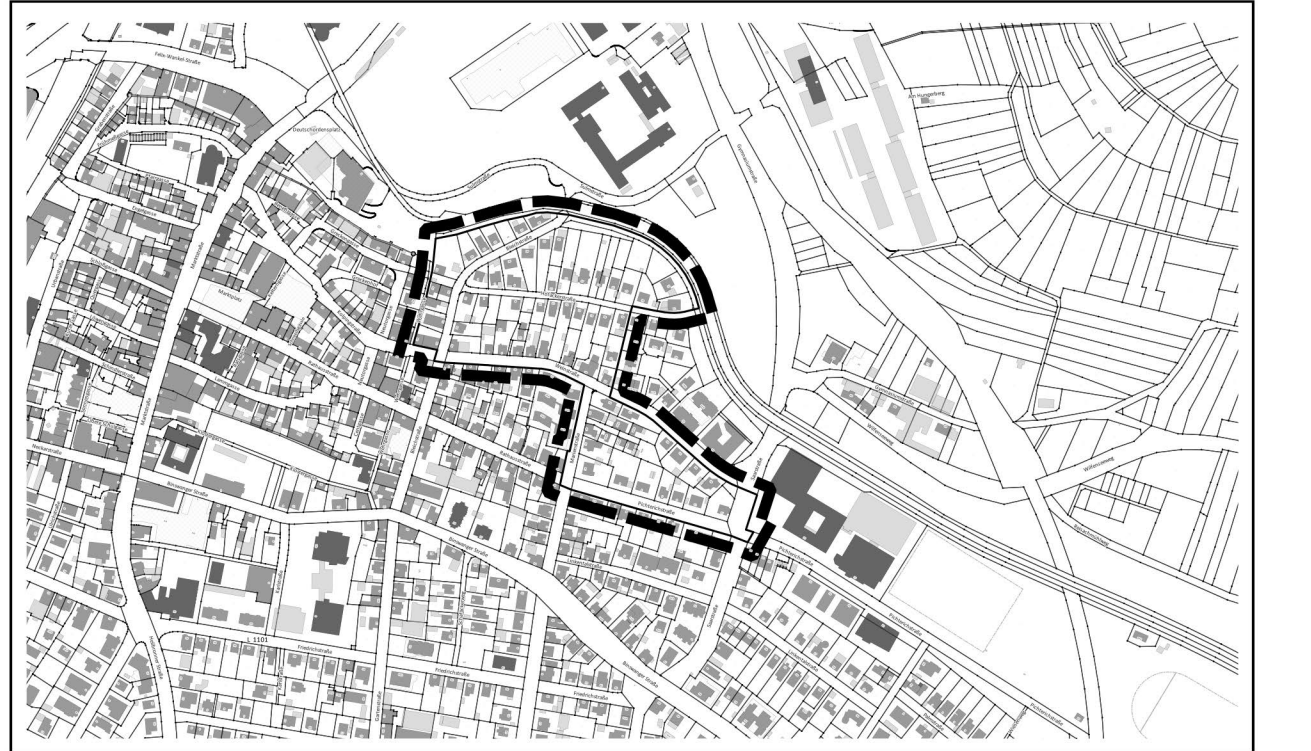
hier: zeichnerischer Teil

Planung: Kluge

Zeichnung: Rempfer

Datum: 01.07.2026

Übersichtsplan ohne Maßstab



Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen rechtlichen Festsetzungen und Hinweisen.

Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, denAZ-Nr. 611 STADTPLANUNG/PROJEKTE Stadtplanung/Neckarsulm_SUED/04.01_2 Bleichstraße, Rathausstraße,
Pichterichstraße, Mühlstraße und Sulm 2. Änderung

Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan

Umschreibung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.09.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Landesbaurecht (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzielsatzverordnung 1990 (PlanZiv) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verfahrensvermerke für die Satzung über den Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB	vom
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB	am
3. Auslegungsbeschluss	am
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom
4.1 Bekanntmachung	vom
4.2 Auslegungsfrist	bis
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	vom

6. Ausfertigung

Stadt Neckarsulm, den

Hertwig,
Oberbürgermeister

7. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom

Stadt Neckarsulm, den

Hertwig,
Oberbürgermeister

3. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigung zum öffentlichen Raum (Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen) sind lebende Einfriedigungen in Form von beschrittenen oder frei wachsenden Hecken bis 1,50 m Höhe sowie tote Einfriedigungen in Form von Holzzäunen, Metallzäunen oder Mauern bis 1,0 m Höhe zulässig. Maschenrand- und Metallzäune sind nur zulässig, wenn sie in eine Hecke integriert werden, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster auszuführen.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdoberfläche) von 0,15 m aufweisen.

Sichtschutz

Sichtschutzelemente sind zum öffentlichen Raum (Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen) entlang der Grundstücksgrenze, nur in den Bereichen von schützenswerten Flächen (Terrasse, Pool etc.) zulässig.

Dabei ist der Sichtschutz deutlich zu gliedern. Sichtschutzelemente aus toten Einfriedigungen dürfen eine Länge von 3,00 m und eine Höhe von 1,80 m (gemessen von der mittleren Straßenhöhe) nicht überschreiten. Längere Sichtschutzelemente sind nur möglich, wenn das Sichtschutzkonzept mit lebenden Elementen gestaltet wird. Dabei dürfen die Einzelzäune lebenden und toten Sichtschutzelemente eine Länge von 1,50 m nicht überschreiten.

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Oberflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, der Zufahrten zu Garagen und Carports sowie alle privaten Wege und Erschließungsflächen mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen / bepflanzen, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden. Eine großflächige Bedeckung der Flächen mit Kies, Schotter, Steinen und Holzmaterial ist nicht zulässig.

4. Veränderung des Geländes (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Der vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten. Dauerhafte Abgrabungen von mehr als 0,50 m Tiefe, bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf, sind unzulässig. Stützmauern von mehr als 1,00 m Höhe sowie dauerhafte Auffüllungen von mehr als 0,50 m Höhe, bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf, sind unzulässig.

Dem Baugesuch sind Längsschnitte mit Angaben des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs beizufügen.

5. Private Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht auf
- 1,5 Stellplätze für Wohnungen über 50 m²
- 2 Stellplätze für Wohnungen über 80 m²
Ergeben sich bei der Aufsummierung Kommawerte, so sind diese aufzurunden. Grundlage zur Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung

6. Pflanzliste

Die zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzliste „Heimische Gehölze - Empfehlungen und Pflanzungen im Landkreis Heilbronn“ des Landratsamt Heilbronn zu entnehmen. Es ist immer die aktuelle Fassung der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise kann von der Pflanzliste abgewichen werden, wenn eine Abstimmung bei einer Gartenberatung bei der Stadt Neckarsulm erfolgte.

C. Hinweise

1. Lärmschutz

Aufgrund der in der Schalltechnischen Untersuchung vom 04.08.2025, durchgeführt vom Ingenieurbüro Dröschers aus Tübingen, festgestellten starken Lärmbelastung im Plangebiet wird empfohlen, das bei Errichtungen oder Veränderungen von baulichen Anlagen darauf zu achten ist, dass schalldämmenden Bauteilen und Baustoffen empfohlen. Schlaf- und Aufenthaltsräume sollten, ebenso wie Freizeite / Terrassen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

2. Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Umweltschutzamt / Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Starkregen

Bauvorhaben müssen die in den Starkregengefahrenkarten dargestellten Informationen aufgreifen und erforderlichenfalls Objektschutzkonzepte entwickeln.

4. Bodenschutz (§ 1a BauGB, § 202 BauGB, §§ 2, 7 u. 2 BBodSchG)

Mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.
Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen sind die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) wird verwiesen.
Baustoffe und Erdmassen sind flächensparnd zu lagern.
Entstandene Bodenverdichtungen im Bereich der nicht überbauten Flächen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

11.2 Wasserdurchlässige Beläge

Alle befestigten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser gewährleistet ist. Die befestigten Flächen sind mit wasserundurchlässigen Pflasterbelägen, Schottersteinen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster auszuführen.

11.3 Flächenhaftes Pflanzgebot

Auf privaten Grundstücken, auf denen Bauliche Anlagen errichtet werden, sind je 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- und Obstbaum sowie 5 Laubsträucher (gem. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Nicht mit Bäumen und Sträuchern beplante und nicht überbaute Flächen sind einzuräumen.

Sofern das Pflanzgebot nicht vollständig auf dem Baugrundstück selbst erfüllt werden kann, können ausnahmsweise Ersatzpflanzungen an anderer Stelle erfolgen.

B. Satzungen über die örtlichen Bauvorschriften (gem. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachformen und Dachneigung

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Allgemein zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40°.

Die Dachneigung muss bei Doppel-/Reihenhäuser der des unmittelbar angebauten Nachbargebäudes entsprechen.

Bei Gebäuden in zweiter Reihe, sind hiervon abweichend, Flachdächer zulässig.

Bei Garagen und Carports sind nur Flachdächer zulässig. Ausnahmsweise sind bei grenznahen Garagen und Carports Flachgeneigte Satteldächer mit maximal 22° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind lediglich nicht glänzende Tonziegel bzw. Betondachsteine in roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Farben sowie parallel zur Dachfläche angeordnete bzw. in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Flachdächer von Gebäuden, Anbauten sowie von Garagen und Carports sind mit einem „Retentions-Grunddach“, mit einer Substratdicke von mindestens 12 cm, zu versehen.

1.3 Dachaufbauten

Die Länge von einzelnen Dachgauben und -einschnitten darf maximal 4,00 m betragen. In ihrer Summe sind Gauben und Einschnitte bis zu max. 1/3 der Traufhöhe je Gebäudeseite zulässig.

Sie haben zum giebelseitigen Hausgrund und untereinander einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Sie sind so auszuführen, dass ihr oberer Anschluss an das Hauptdach mindestens 1,00 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptgebäudefirstes liegt und die Dacheindeckung am traufseitigen Hausgrund nicht unterbrochen wird.

Ausnahmsweise ist je Gebäude ein Zwerchgiebel mit einer traufseitigen Unterbrechung des Grundrundes zulässig. Solche Gauben sind mit einem Flachdach auszuführen und dürfen den Mindestabstand zum First des Hauptdaches ausnahmsweise unterschreiten. Zwerchgiebel sind in Bezug auf die Traufkante gebäudegemäß anzuordnen und dürfen nicht über die Gebäudekante hinausgehen.

Kombinationen von Dacheinschnitten und Dachgauben sowie von unterschiedlichen Gaubenformen sind unzulässig.

Die maximale zulässige Giebelbreite beträgt 12,00 m.

1.4 Giebelbreite

Die maximale zulässige Giebelbreite beträgt 12,00 m.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird in folgendem Umfang eingeschränkt:

- Pro Grundstück sind insgesamt maximal 2 Werbeanlagen zulässig. Hiervon darf maximal eine Werbeanlage beleuchtet sein.
- Pro Gebäudeseite ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Bei mehreren eigenständigen Betrieben auf einem Grundstück / in einem Gebäude kann darüber hinaus ausnahmsweise eine weitere Werbeanlage pro Betrieb zugelassen werden.
- Werbeanlagen sind nur auf den Fassadenflächen oder als Stechschilder zulässig. Freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Anschlagtafel sind nicht zulässig. Der Abstand der Fassadenwerbeanlagen zu den Gebäudeaußenkanten muss mindestens 1,00 m betragen, die Fläche einer solchen Werbeanlage darf 2 m² nicht überschreiten.
- Fahnenwerbung ist nicht zulässig.
- Dachwerbeanlagen, die über die Traufe bzw. den Gebäudeabschluss hinausgehen oder auf der Dachfläche selbst angebracht werden, sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Darüber hinaus sind solche Werbeanlagen unzulässig, die mit bewegtem oder wechselndem Licht bzw. Bildern werben, oder durch die eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, insbesondere durch Blendung oder Sichtbeeinträchtigung, zu befürchten ist.

9. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Neubauten und wesentliche Umbauten des Bestands sind hinsichtlich der Gebäudeinstallation im Trennsystem auszuführen

Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser sind innerhalb des Grundstücks in einem Trennsystem zu führen. Die abgeleiteten Abwasserströme dürfen erst unmittelbar an der Grundstücksgrenze zusammengeführt und als Mischwasser in die öffentliche Kanalisation eingeführt werden.

Entwässerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
Um den Abfluss des Niederschlagswassers, das auf den unbebauten Flächen anfallt, zu drosseln und um die Retention zu steigern und eine maximale Abflussverzögerung zu erhalten, ist die Errichtung von Rückhaltesystemen erforderlich. Die Niederschlagswasserentsorgung kann in dezentralen Anlagen (z.B. Zisternen, Mulden) oder in zentralen Anlagen (z.B. Stauraumkanäle, Teiche, Rigolen, etc.) erfolgen.

Das auf den befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuführen. Hierfür ist auf jedem dieser Grundstücke zur Aufnahme des Niederschlagswassers ein Retentionssystem mit mind. 1 m³ Volumen und gedrosseltem Abfluss bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Das auszuführende Volumen beträgt 1,5 m³ pro 100 m² Grundstücksfläche, der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,2 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert. Das Retentionssystem ist mit Notüberlauf auszuführen. Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems ist im Baugesuch nachzuweisen.

Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Das Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig. Änderungen an Entwässerungsanlagen sind anzeigepflichtig.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Das Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig. Änderungen an Entwässerungsanlagen sind anzeigepflichtig.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandschutz der Entwässerungsanlagen auf.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

In den als WA gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.

1.2 Werbeanlagen für Fremdwerbung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3, darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen lediglich um 25% überschritten werden.

Eine darüberhinausgehende Überschreitung bis zum Maß von 50% ist nur durch Stellplätze und Zufahrten zulässig, deren Oberfläche eine Regenwasserversickerung zulässt. Die versickerungsfähigen Oberflächen sind gemäß A.11.2 auszuführen.

Insgesamt darf eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Hauptgebäuden (Rohfußboden) muss zwischen 0,00 m und 1,00 m über der im Mittel gemessene Oberfläche der /des zugeordneten Erschließungsstraße / Erschließungsweges liegen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

5. Anbauten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Anbauten müssen von den Gebäudeecken des Hauptgebäudes mindestens einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Von der Anbaupflicht an die Nachbargrenze kann bei eingeschossigen Anbauten sowie bei verglasten eingeschossigen Wintergärten und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise abgewichen werden; die baurechtlichen Mindestabstandsflächen der Landesbaurecht sind entsprechend einzuhalten.

Zweigeschossige Anbauten müssen mit durchgängigen Außenwänden versehen werden. Staffelungen vom EG zum OG sind nicht zulässig.

Dachterrassen sind nur auf eingeschossigen Anbauten zulässig. Für Dachterrassen gelten die baurechtlichen Mindestabstandsflächen der Landesbaurecht.

5.1 Höhe von Anbauten

Die Höhe eines Anbaus darf die festgesetzte Trauthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

6. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen in den Vorgartenbereichen zulässig, sofern sie nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche einnehmen.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

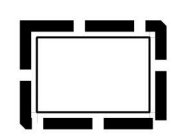
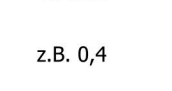
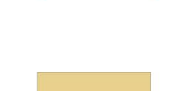
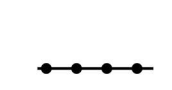
Je vollendete 100 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig, wenn die für das Vorhaben erforderliche Stellplatz auf dem Grundstück untergebracht werden können.

Allgemein zulässig sind bis 200 m² Grundstücksfläche 2 Wohnungen je Gebäude.

Ergibt die Berechnung einen Bruchteil, so ist die Wohneinheit wie folgt zu ermitteln: Errechnete Zahlen bis 0,4 sind abzurunden, errechnete Zahlen ab 0,5 sind aufzurunden.

Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 10 festgesetzt.

Zeichenerklärung:

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	§ 9 (7) BauGB
	Wohnfläche	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
	Mindest-Trauthöhe	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 15 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse ab Hochterrasse	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (1) BauNVO
	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (1) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO
	Baulinie	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (1) BauNVO
	Fußweg	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	

